

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ KUPNÍ

uzavřená v souladu s ustanovením § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) níže uvedeného data (dále jen „Smlouva“) mezi:

STAFIN pozemní stavitelství s.r.o.

IČ: 635 06 629, se sídlem Edvarda Beneše 590/31, 301 00 Plzeň

zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Plzni, v oddílu C, vložka 6549

za niž jednájí jednatelé pan Ing. Roman Panuška, dat. nar. 7. července 1968 a pan Ing. et Ing. Lukáš Nový, dat. nar. 19. září 1989 (za společnost jednájí společně) č. bankovního účtu 359581796/0300, vedený u Československé obchodní banky, a.s.

(dále jen „**Budoucí prodávající**“)

a

paní/ pan [jméno a příjmení], r.č. [rodné číslo]

bytem: [ulice], [PSČ], [město]

adresa pro doručování: [ulice], [PSČ], [město]

telefon: [číslo telefonu]

email: [emailová adresa]

(dále jen „**Budoucí kupující**“)

(Budoucí prodávající a Budoucí kupující jsou dále v této Smlouvě označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo i jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

I.

Předmět a účel Smlouvy

- 1) Předmětem této Smlouvy je závazek Smluvních stran za níže uvedených podmínek uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k budoucí bytové jednotce a spoluvlastnickému podílu na budoucím nebytovém prostoru s právem výhradního užívání parkovacího stání, které se budou nacházet v níže popsanému objektu, bytovém domě Nad Alfou (dále jen „**Kupní smlouva**“).

- 2) Účelem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran při výstavbě, klientských změnách, financování a převzetí budoucí bytové jednotky a budoucího nebytového prostoru.

II.

Popis projektu

- 1) Budoucí prodávající realizuje jakožto stavebník výstavbu bytového domu s pracovním názvem „**Bytový dům Nad Alfou**“, na křížení ulic Rokycanská a Dítětova v Plzni, který byl povolen v řízení vedeném Úřadem městského obvodu Plzeň 4, odbor stavebně správní a investic, Mohylová 55, 312 00 Plzeň, jako příslušný správní orgán, pod sp. zn.: SZ UMO4/14435/21/Ká, Č.j.: UMO/09686/22 dne 10. 8. 2022, které nabylo právní moci 13. 9. 2022 a dále rozhodnutím pod sp. zn.: SZ UMO4/06391/25/Ká, Č.j.: UMO/09722/25 ze dne 30. 6. 2025, které nabylo právní moci 7. 8. 2025, na pozemku parc. č. 935/1, vše v katastrálním území Doubravka, pro obec Plzeň, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město, na LV č. 2062 (dále jen „**Bytový dům**“).
- 2) Bytový dům je realizován na vlastní náklady Budoucí prodávající do výlučného vlastnictví Budoucí prodávající.
- 3) Bytový dům je popsán na webové prezentaci www.bytnadalfou.cz (dále jen „**Webová prezentace projektu**“).
- 4) Během realizace výstavby Bytového domu budou Budoucí prodávající vymezeny rozestavěné jednotky a společné části Bytového domu, a to prohlášením vlastníka budovy ve smyslu ustanovení § 1166 NOZ, ve spojení s ustanovením § 8 písm. f) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Prohlášení vlastníka**“). Prohlášení vlastníka je dokument, který rozdělí vlastnické právo Budoucí prodávající k nemovité věci (Bytovému domu) na vlastnické právo k jednotkám.
- 5) Nejpozději spolu s vymezením rozestavěných jednotek v Bytovém domě bude na základě geometrického plánu po konečném zaměření specifikován pozemek, jehož součástí bude Bytový dům (dále jen jako „**Pozemek**“) a dále také, pokud budou dle libovolného rozhodnutí Budoucí prodávající vymezeny pozemky sousedící s Pozemkem, mohou tvořit funkční celek s Bytovým domem, pokud to bude situace připouštět (dále jen „**Přílehlé pozemky**“).

III.

Popis budoucí bytové jednotky, budoucí nebytové jednotky, budoucích společných prostor Bytového domu a klientské změny

- 1) Budoucí bytová jednotka a budoucí nebytová jednotka jsou definovány v tomto článku Smlouvy, přičemž obě Smluvní strany berou na vědomí, že údaje o rozměrech, výměrách, velikostech místností, velikostech spoluvlastnických podílů atp. jsou pouze orientační a budou definovány dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Smluvní strany se dohodly, že přesné údaje dle skutečného provedení stavby se mohou lišit v rozsahu +/- 5 % (pět procent), aniž by kterákoliv Smluvní strana měla nárok na snížení nebo zvýšení kupní ceny, slevu z kupní ceny, náhradu škody nebo jakýkoli jiný nárok, což podpisem této Smlouvy obě Smluvní strany výslovně potvrzují.

Smluvní strany dále určují rozhodovací pravidlo, že při hodnocení výsledků různých parametrů bytu či domu budou vždy používány postupy nebo technické předpisy s uplatněním nejistot měření, a to s přihlédnutím k hodnotám ve prospěch prodávajícího.

- 2) **Budoucí bytová jednotka** č. [číslo bytu] bude zahrnovat byt umístěný v [číslo podlaží] nadzemním podlaží Bytového domu a spoluvlastnické podíly na společných částech Bytového domu, Pozemku a případném Přilehlém pozemku (dále jen „Byt“).

Byt se bude skládat z těchto místností:

- Chodba o obytné ploše [výměra] m².
- Koupelna + WC o obytné ploše [výměra] m².
- Obytná místnost s kuchyňským koutem o obytné ploše [výměra] m².
- Komora o obytné ploše [výměra] m².

Svislé konstrukce Bytu budou činit [výměra] m².

Podlahová plocha Bytu bude celkem činit [výměra] m² (pozn. podlahová plocha je součet výměr místností a svislých konstrukcí Bytu).

Podlahová plocha bude určena dle zmocňovacího ustanovení § 1222 NOZ prováděcím právním předpisem, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 3 Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce.

S Bytem bude spojeno výlučné užívání balkonu v budoucnu přístupného z Bytu. Užitná plocha balkonu bude činit [výměra] m². Balkon bude v Prohlášení vlastníka vymezen jako společná část Bytového domu.

S Bytem bude spojeno výlučné užívání **sklepní kóje** č. [číslo sklepní kóje] v budoucnu umístěné v [číslo podlaží] nadzemním podlaží Bytového domu. Užitná plocha sklepní kóje činí [výměra] m². Sklepní kóje bude v Prohlášení vlastníka vymezena jako společná část Bytového domu.

Společná část Bytového domu bude určena dle zmocňovacího ustanovení § 1222 NOZ prováděcím právním předpisem, kterým je nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 5 Společné části domu.

Popis, standardní vybavení Bytu a postup Klientských změn je popsán v příloze č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Standardy**“). Budoucí kupující má možnost změny Standardů předložit Budoucí prodávající způsobem Budoucí prodávající předepsaným v průběhu realizace Bytového domu (dále „**Klientské změny**“).

Po dokončení Bytu nebudou k Bytu náležet jako jeho vybavení svítidla, nábytek vč. vestavěného a kuchyňská linka se spotřebiči. K bytu budou náležet zařizovací předměty a vybavení dle Standardů či Klientských změn.

Budoucí kupující je povinen potvrdit vybrané Standardy/Klientské změny nejpozději 5 měsíců před dokončením stavby Bytového domu.

Budoucí prodávající se zavazuje zpracovat cenovou nabídku požadovaných Klientských změn Budoucím kupujícím v přiměřené době.

Okamžikem odsouhlasených nabídek Klientských změn oběma Smluvními stranami uzavřou spolu Smluvní strany bez zbytečného odkladu očíslovaný dodatek k této Smlouvě, po němž Budoucí kupující uhradí 100 % sjednané ceny za Klientské změny na účet určený Budoucí prodávající, a to v termínu nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů od uzavření. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy bude Budoucí kupující v prodlení s úhradou za Klientské změny, vyhrazuje si Budoucí prodávající právo požadované změny nerealizovat bez náhrady škody pro Budoucího kupujícího, s čímž Budoucí kupující výslovně souhlasí.

Pokud nedojde k uzavření Kupní smlouvy ve smyslu této Smlouvy z důvodů na straně Budoucího kupujícího a současně proběhne realizace Klientských změn částečně nebo úplně, vzniká Budoucí prodávající vůči Budoucímu kupujícímu bez ohledu na úhradu nákladů na Klientské změny právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 100 % hodnoty Klientských změn. Na úhradu smluvní pokuty je Budoucí prodávající oprávněna pro případ odstoupení od této Smlouvy a vzniku nároku na vrácení vzájemně poskytnutých plnění započítat přijatá plnění od Budoucího kupujícího. Zaplacením shora uvedené smluvní pokuty není dotčen nárok Budoucí

prodávající na náhradu újmy v plné výši. Smluvní pokuta je splatná den následující po jejím vzniku.

Budoucí kupující obdrží při klientské schůzce s Budoucí prodávající stavební půdorys v měřítku 1:50, koordinační výkres elektroinstalace, vizualizace a instalační výkres kuchyně ve standardu, vizualizace a výkres pokládky v koupelně +WC ve Standardu.

Součástí Bytu bude veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí rozvodů vody a kanalizace, rozvody elektroinstalace, rozvody vytápění včetně otopných těles, telekomunikační a datové rozvody), podlahová krytina, nenosné příčky, povrchová úprava všech vnitřních stěn a stropu (vnitřní omítky, malby, obložení stěn atd.), vnitřní dveře, vstupní dveře do Bytu včetně zárubně.

S Bytem bude spojen spoluvlastnický podíl na společných částech Bytového domu, Pozemku a případně i Přilehlém pozemku. Velikost spoluvlastnického podílu bude určena poměrem velikosti podlahové plochy Bytu k celkové podlahové ploše všech jednotek v Bytovém domě a bude přesně stanovena v Prohlášení vlastníka budovy.

Bytová jednotka bude označena č. (bude doplněno po zapsání Prohlášení vlastníka budovy) v Prohlášení vlastníka budovy.

- 3) **Budoucí nebytová jednotka – halová garáž** – v níž se bude nacházet parkovací stání č. [číslo stání] s užitnou plochou 12,5 m² bude umístěna v 1. nadzemním podlaží Bytového domu (dále jen „**Halová garáž**“).

Součástí Halové garáže bude veškerá její vnitřní instalace (rozvody elektroinstalace), povrchová úprava podlahy, nenosné příčky, povrchová úprava všech vnitřních stěn a stropu (vnitřní omítky, malby), vnitřní dveře, vstupní dveře do Halové Garáže včetně zárubní, vjezdová garážová vrata s rámem a elektrickým pohonem.

S Halovou garáží bude spojen spoluvlastnický podíl ve výši 1/ (bude doplněno po zapsání Prohlášení vlastníka budovy) z celku Halové garáže.

Ke spoluvlastnickému podílu na Halové garáži bude náležet právo výlučného užívání parkovacího stání č. [číslo stání], znázorněného v příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Parkovací stání**“).

Halová garáž bude označena č. (bude doplněno po zapsání Prohlášení vlastníka budovy) v Prohlášení vlastníka budovy.

- 4) Celková užitná plocha Bytu a Parkovacího stání bude činit [výměra] m². Celková užitná plocha značí součet podlahové plochy Bytu, užitné plochy balkonu, užitné plochy Parkovacího stání a užitné plochy sklepní kóje (dále společně také jako „Nemovitosti“).

IV.

Cenová ujednání a financování

- 1) Souhrnná budoucí kupní cena za převod vlastnického práva k Nemovitostem byla stanovena dohodou Smluvních stran ve výši Kč (slovy korun českých) včetně daně z přidané hodnoty (dále jen jako „Kupní cena“).

Budoucí prodávající odvede DPH ze shora uvedené částky, neboť je registrovaným plátcem DPH.

Budoucí kupující se zavazuje uhradit Kupní cenu následujícím způsobem a v následujících lhůtách:

1. Záloha na Kupní cenu ve výši 10 % celkové Kupní ceny, tj. Kč vč. DPH, byla uhrazena na základě uzavřené Rezervační smlouvy ze dne [„bude doplněno“].
2. Záloha na Kupní cenu ve výši 10 % celkové Kupní ceny, tj. Kč vč. DPH, bude uhrazena do 10 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy dle podmínek uvedených v této Smlouvě.
3. Záloha na Kupní cenu ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj. Kč vč. DPH, bude uhrazena do 14 dnů po dokončení hrubé stavby a po zapsání nově vzniklých jednotek do katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.
4. Záloha na Kupní cenu ve výši 25 % celkové Kupní ceny, tj. Kč vč. DPH, bude uhrazena do 14 dnů po dokončení hrubých rozvodů ZTI a elektro v Bytě. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.
5. Záloha na Kupní cenu ve výši 20 % celkové Kupní ceny, tj. Kč vč. DPH, bude uhrazena do 14 dnů po dokončení vnitřních omítek a obkladů v Bytě. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.

6. Doplatek Kupní ceny ve výši 10 % celkové Kupní ceny, tj. Kč vč. DPH, bude uhrazen do 14 dnů po vydání kolaudačního souhlasu příslušným stavebním úřadem, před podpisem vlastní Kupní smlouvy. Budoucí prodávající oznámí tuto skutečnost Budoucímu kupujícímu.

Oznámením těchto skutečností se rozumí také předložení příslušné faktury dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy.

- 2) Jednotlivé splátky budou Budoucí kupující hrazeny na základě faktury vystavené Budoucí prodávající, a to v souladu s touto Smlouvou, přičemž za datum úhrady se v případě bezhotovostní úhrady považuje datum připsání peněžních prostředků na účet Budoucí prodávající č. ú. 359581796 /0300 s uvedením variabilního symbolu na faktuře.
- 3) Za řádně uhrazenou platbu se považuje taková platba, která je ke dni své splatnosti připsána na příslušný účet specifikovaný v předchozím odstavci Smlouvy.
- 4) Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoli peněžitého závazku Budoucího kupujícího se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že v případě financování Kupní ceny či její části na pořízení Nemovitostí úvěrem, který pro Stranu Kupující prokazatelně zajistí finanční poradce pan Pavel Cinterhof (www.cinterhof.cz, tel.: +420 604 223 935, e-mail: finance@cinterhof.cz), obdrží Budoucí kupující slevu z Kupní ceny ve výši 15 000 Kč vč. DPH. Tato sleva bude zahrnuta do Kupní ceny uvedené v Kupní smlouvě.
- 6) Budoucí prodávající, se za účelem poskytnutí úvěru Budoucímu kupujícímu, zavazuje uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k Předmětu převodu ve prospěch úvěrující banky, kterou si zvolil Budoucí kupující a prostřednictvím které bude Budoucí kupující hradit výše uvedené části Kupní ceny. Náklady na zřízení zástavního práva nese Budoucí kupující. Budoucí prodávající se zavazuje, že zajistí v nezbytně nutném rozsahu součinnost ke zřízení zástavního práva a souvisejících práv k Předmětu převodu pro úvěrující banku Budoucího kupujícího.
- 7) Budoucí kupující souhlasí s využitím záloh Kupní ceny na úhradu již provedených prací výlučně spojených s výstavbou Bytového domu.

V.

Kupní smlouva o převodu Nemovitostí

- 1) Smluvní strany bezpodmínečně a neodvolatelně přebírají závazek spolu uzavřít Kupní smlouvu o převodu Nemovitostí nejpozději do 60 (šedesáti) kalendářních dnů ode dne, kdy budou současně splněny tyto náležitosti:
 - i. Nemovitosti budou vymezeny a zapsány Prohlášením vlastníka do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), a současně
 - ii. bude vydán kolaudační souhlas s užíváním Bytového domu, Pozemku a Přilehlého pozemku, bude-li zákonem vyžadován, a současně
 - iii. Stav Nemovitostí bude oběma stranami odsouhlasen jako způsobilý k převodu ve smyslu dohodnutých podmínek
 - iv. bude uhrazená celá Kupní cena vč. dalších plateb určených v budoucnu dohodou Smluvních stran ve smyslu ustanovení čl. IV., odstavců 1), 3) a 5) a čl. III., odst. 2), této Smlouvy, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 2) Budoucí prodávající prohlašuje, že stavba Bytového domu bude dokončena nejpozději do 31. 7. 2027. Budoucí prodávající se zavazuje do 60 (šedesáti) kalendářních dnů po dokončení stavby požádat o zahájení kolaudačního řízení.
- 3) Nebudou-li podmínky uvedené v čl. V., odst. 1) této Smlouvy splněny ani do 30. 4. 2028, má kterákoliv ze Smluvních stran právo od této Smlouvy odstoupit.
- 4) Výzvu k uzavření Kupní smlouvy odešle Budoucí prodávající na e-mailovou adresu Budoucího kupujícího nejprve ve formě pozvánky ke schůzce za účelem uzavření Kupní smlouvy v místě určeném Budoucí prodávající s uvedením data, hodiny a místa setkání. Nedostaví-li se Budoucí kupující na takovou schůzku, doručí Budoucí prodávající na adresu Budoucího kupujícího kvalifikovanou výzvu k uzavření Kupní smlouvy s tím, že taková výzva bude obsahovat v Kupní smlouvě uvedený počet podepsaných stejnopisů (jeden z nich s úředně ověřeným podpisem) a podepsaný návrh na vklad do veřejného seznamu. Budoucí kupující podepíše doručené listiny nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne doručení (výtisk s úředně ověřeným podpisem Budoucí prodávající opatří svým úředně ověřeným podpisem) a tyto ve stejné lhůtě odešle zpět Budoucí prodávající, která příslušné dokumenty předloží příslušnému katastrálnímu úřadu ve lhůtě a za podmínek stanovených v Kupní smlouvě.

- 5) Smluvní strany se dohodly, že v případě vlivu vyšší moci, především extrémních klimatických podmínek, epidemiologické situace, živelných pohrom, válek, stávek a dalších objektivních okolností znemožňujících provádění stavebních prací nebo znemožňujících dodržení technologických postupů výstavby Bytového domu a/nebo Bytu, Parkovacího stání a sklepní kóje, bude Budoucí kupující bez zbytečného odkladu informován o době prodloužení způsobené vyšší mocí.
- 6) Budoucí kupující je oprávněn po uzavření Smlouvy provádět kontrolu výstavby Nemovitostí. Budoucí kupující sdělí Budoucí prodávající termín a čas kontrolní prohlídky minimálně 5 pracovních dní předem, jinak není Budoucí kupující oprávněn kontrolu provést a ani se jí dožadovat. Budoucí prodávající zajistí pro kontrolu přítomnost odpovědného pracovníka.
- 7) Kupní smlouva o převodu Nemovitostí bude obsahovat tyto náležitosti:
 - a) identifikace smluvních stran;
 - b) popis Nemovitostí včetně příslušenství a jejich vybavení;
 - c) ujednání o výši kupní ceny a stavu její úhrady;
 - d) popis společných částí Bytového domu a velikost spoluvlastnického podílu;
 - e) popis práv a povinností, vztahujících se k Nemovitostem;
 - f) ujednání o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí Bytového domu;
 - g) záruční dobu na převáděné Nemovitosti v délce 24 měsíců. Záruční doba počíná běžet ode dne podepsání Předávacího protokolu o převzetí Budoucí bytové jednotky Budoucím kupujícím;
 - h) všeobecné a záruční podmínky užívání Nemovitostí;
 - ch) další náležitosti, vyžadované platnými právními předpisy.
- 8) Budoucí kupující bere na vědomí, že Klientské změny, v jejichž souvislosti dojde ke změnám parametrů Bytu, nelze následně u Budoucí prodávající uplatňovat jako vady. Případné reklamace takovýchto parametrů budou Budoucí kupující zamítnuty s odvoláním se na tento bod Smlouvy.
- 9) Text Kupní smlouvy připraví Budoucí prodávající na základě skutečných údajů po dokončení stavby a po její kolaudaci (souhlasu s užíváním a přidělením č.p.). Tyto náležitosti budou odpovídat údajům zapsaným v katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově dle příslušných právních norem.
- 10) Smluvní strany se dohodly, že náklady na sepsání této Smlouvy a dále náklady na sepsání Kupní smlouvy, uhradí v plné výši Budoucí prodávající. Uvedenou smluvní dokumentaci vypracuje advokát: Mgr. Pavel Krpejš, se sídlem Františkánská 7, 301 00 Plzeň. Budoucí prodávající si vyhrazuje

právo během výstavby Bytového domu změnit osobu vypracovávající smluvní dokumentaci.

- 11) Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek za řízení před katastrálním úřadem a vyřízení převodu vlastnického práva u katastrálního úřadu, uhradí v plné výši Budoucí kupující.
- 12) Smluvní strany se dále dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu vypracuje Budoucí prodávající a podá na příslušný katastrální úřad do 15 (patnácti) kalendářních dnů od uzavření Kupní smlouvy.
- 13) V den předání a převzetí Nemovitostí předá Budoucí prodávající Budoucímu kupujícímu žádost k novému odběru elektrické energie. Budoucí kupující bere na vědomí, že k okamžiku předání Nemovitostí provede Budoucí prodávající odhlášení odběru elektrické energie u dodavatele této energie a dojde tak k jeho ukončení. Pokud se Budoucí kupující k odběru elektrické energie nepřihlásí neprodleně, Budoucí kupující prohlašuje, že náklady spojené s přihlášením elektrické energie vč. instalace / aktivace elektroměru a případného zpracování revizní zprávy si bude hradit Budoucí kupující z vlastních prostředků.
- 14) Touto Smlouvou je dále dohodnuto, že ke dni podpisu Kupní smlouvy a ke dni podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí dle Kupní smlouvy mohou být Nemovitosti zatíženy služebnostmi či jinými věcně právními či obligačními omezeními, bude-li jejich zřízení vyžadováno jednotlivými vlastníky/provozovateli/správci sítí technické infrastruktury zřizované v souvislosti s výstavbou Bytového domu (např. věcné břemeno vedení kanalizační, vodovodní přípojky/řadu, elektro přípojky včetně měření, vedení tepla a telekomunikačního vedení a dále umístění technologických zařízení třetích subjektů ve společných prostorách Bytového domu, sloužících k rozvodu tepla, vody, elektřiny, telekomunikací apod.). Přesný výčet takových omezení bude uveden v Kupní smlouvě.
- 15) Touto Smlouvou je dále dohodnuto, že na předmětu převodu ke dni podpisu Kupní smlouvy nebudou váznout žádná zástavní práva kromě případného zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu financujícího kupní cenu dle této Smlouvy a kromě případných zástavních práv ve prospěch dalších kupujících (jejich peněžních ústavů) u jednotky Halová garáž, dále na předmětu převodu nebudou váznout žádná předkupní práva či práva odpovídající věcným břemenům, či služebnostem zřízená ve prospěch třetích osob, včetně jiných užívacích práv podobných věcným břemenům, či služebnostem a nevyžadujících vklad do katastru nemovitostí, ani jiné právní vady, s výjimkou níže uvedených.

- 16) Budoucí kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že Budoucí prodávající může zřídit s bankovním ústavem zástavní právo na Nemovitostech z důvodu zřízení projektového financování.
- 17) V případě zřízení zástavního práva ve prospěch bankovního ústavu dle bodu 16) tohoto článku se Budoucí prodávající zavazuje zajistit výmaz tohoto zástavního práva k Nemovitostem do 90 dní od data, kdy budoucí kupující uhradil 100 % celkové Kupní ceny vč. DPH na účet Budoucí prodávající.

VI.

Odstoupení od Smlouvy, smluvní pokuty

- 1) Budoucí kupující je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, pokud:
 - a) nedojde k dokončení stavby Nemovitostí dle čl. V., odst. 2) této Smlouvy, a to ani v dodatečné lhůtě 6 (šesti) měsíců ode dne obdržení písemné výzvy Budoucího kupujícího (pro účely tohoto ustanovení se považuje dokončení stavby Nemovitostí za dokončenou, i když bude vykazovat drobné vady a nedodělky, které samostatně a/nebo současně s jinými nezpůsobují nemožnost Byt užívat), vyjma prodloužení způsobeného situacemi dle čl. V., odst. 5) této Smlouvy; a/nebo
 - b) z důvodů na straně Budoucí prodávající nedojde k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 3 (tři) měsíců po shora uvedených termínech; a/nebo
 - c) nastane situace uvedená v čl. V., odst. 3) této Smlouvy.
- 2) Budoucí prodávající je oprávněna od této Smlouvy odstoupit, pokud:
 - a) Budoucí kupující neuhradí zálohu na Kupní cenu dle čl. IV., odst. 1), bodu 2., v celé výši nebo po lhůtě stanovené touto Smlouvou; a/nebo
 - b) Budoucí kupující bude v prodlení s úhradou kterékoli další splátky zálohy nebo doplatku Kupní ceny po dobu delší než 10 (deset) pracovních dnů po splatnosti; a/nebo
 - c) z důvodů na straně Budoucího kupujícího nedojde k uzavření příslušné Kupní smlouvy ani v dodatečné lhůtě 3 (tři) měsíců po shora uvedených termínech, přestože podle této Smlouvy nastaly podmínky k jejímu uzavření; a/nebo
 - d) po případném úmrtí Budoucího kupujícího nedojde do 6 (šesti) měsíců ode dne úmrtí k pravomocnému vypořádání dědictví a žádný z dědiců neplní v této lhůtě závazky Budoucího kupujícího; odstoupení od Smlouvy by v takovém případě bylo doručeno kterémukoliv z dědiců, který by byl Budoucí prodávající znám.

Budoucí prodávající by byla v takovém případě povinna poukázat finanční vypořádání na bankovní účet určený notářem projednávajícím předmětné dědictví.

- 3) Odstoupení od této Smlouvy musí být učiněno písemně a doručeno druhé straně. Není-li prokázán opak, písemnost určená pro druhou Smluvní stranu se považuje za doručenu v den, kdy ji druhá Smluvní strana převzala, nebo v den, kdy ji druhá Smluvní strana odmítla převzít. V ostatních případech pak třetím pracovním dnem po odeslání písemnosti s využitím provozovatele poštovních služeb, patnáctým pracovním dnem po odeslání písemnosti, byla-li písemnost odeslána na adresu v jiném státě nebo prostřednictvím datové schránky dle obecně závazných předpisů.
- 4) V případě, kdy Budoucí kupující poruší své povinnosti uvedené v čl. VI., odst. 2 písm. a), b), c) této Smlouvy, je Budoucí kupující povinen zaplatit Budoucí prodávající jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5 % z celkové Kupní ceny sjednané v článku IV. této Smlouvy.
- 5) Na úhradu smluvních pokut je Budoucí prodávající oprávněna započítat přijatá plnění od Budoucího kupujícího. Zaplacením smluvních pokut není dotčen nárok na náhradu vzniklé újmy v plné výši. Smluvní pokuty jsou splatné den následující po jejich vzniku.

VII.

Oprávněné osoby pro komunikaci

- 1) Oprávněnými osobami Budoucí prodávající pro záležitosti smluvní jsou:

Ing. et Ing. Lukáš Nový, tel.: +420 606 751 750, e-mail: lukas.novy@stafin.cz

Martina Nováková, tel.: +420 720 978 393, e-mail: martina.novakova@stafin.cz

- 2) Oprávněnou osobou Budoucí prodávající pro záležitosti technické je:

Miloš Klír, tel.: +420 606 629 434, e-mail: milos.klir@stafin.cz

VIII.

Ostatní ustanovení

- 1) Budoucí kupující bere na vědomí, že proces výběru Klientských změn má vliv na splnění závazných termínů pro všechny koupěchtivé jednotlivých jednotek v Bytovém domě. Budoucí prodávající si vyhrazuje právo rozhodnout se neumožnit Budoucímu kupujícímu výběr Klientských změn, pokud Budoucí kupující nebude plnit stanovené termíny požadované

Budoucí prodávající ve věci rozhodnutí o Klientských změnách stanovených touto Smlouvou.

- 2) Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající předá Budoucímu kupujícímu Nemovitosti nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uzavření Kupní smlouvy dle čl. V., odst. 1) této Smlouvy. V případě bankovní či advokátní úschovy bude lhůta stanovena dle smlouvy o bankovní či advokátní úschově.
- 3) Případné reklamace vad Nemovitostí budou řešeny podle ustanovení NOZ. V případě vad, které nebrání Nemovitosti užívat, může Budoucí kupující požadovat buď opravu, nebo doplnění toho, co chybí, nebo přiměřenou slevu z Kupní ceny. To však Budoucímu kupujícímu nezakládá právo na odmítnutí uzavření Kupní smlouvy v termínech sjednaných touto Smlouvou.
- 4) Budoucí kupující souhlasí s tím, že bude kontaktován pracovníkem GEPARD Kuchyně s.r.o., IČ: 179 92 435, se sídlem Sady Pětatřicátníků 33, 301 00 Plzeň (smluvní partner Oresi), a to za účelem sdělení aktuálních informací.
- 5) Budoucí kupující se zavazuje, že v případě financování koupě Nemovitostí prostřednictvím peněžního ústavu, zaplatí všechny poplatky, náklady a další výdaje v souvislosti s uzavřením Zástavní smlouvy k nemovitým věcem, a to včetně jakýchkoli jejích pozdějších dodatků, zápisem zástavního práva a dalších práv podle této smlouvy, příp. zápisem započetí výkonu zástavního práva, jakož i změnou nebo následným výmazem těchto údajů z katastru nemovitostí.
- 6) V případě zjištěné odchylky skutečné podlahové plochy vyšší, než je sjednaná odchylka v čl. III., odst. 1) této Smlouvy, se Smluvní strany dohodly, že dojde k navýšení nebo snížení Kupní ceny o částku odpovídající rozdílu v m² podlahové plochy oproti odchylce +/- 5 % násobené částkou 46 000 Kč / m² vč. DPH.
- 7) Budoucí kupující bere na vědomí, že Bytový dům a jeho příslušenství vč. vybavení vyobrazený v propagačních materiálech, jiných souvisejících materiálech a webové prezentaci projektu, má pouze informativní charakter a nemusí být dodržen (především odstíny výmalby, umístění vybavení, členění oken, dlažby společných prostor a zatravněné plochy).
- 8) Smluvní strany se dohodly, že od provedení Bytového domu a jednotlivých dokončovaných jednotek je Budoucí prodávající oprávněn se odchýlit pouze v případě, pokud nastane taková situace důsledkem právních předpisů nebo vydaného rozhodnutí příslušných orgánů či doporučení

změny na straně výrobců či dodavatelů jednotlivých součástí Bytového domu nebo v případě, kdy nebude možné konkrétní výrobek zajistit vůbec nebo pouze s nepřiměřenými náklady. V takovém případě je Budoucí prodávající povinen nahradit původní výrobek či součást Bytu kvalitativně shodným nebo lepším výrobkem či součástí Bytu. Takovéto změny nejsou důvodem pro odstoupení od této Smlouvy ani důvodem ke vzniku jiných nároků Budoucího kupujícího.

- 9) Smluvní strany se dohodly, že Budoucí kupující bez předchozího písemného souhlasu Budoucí prodávající nebude po dobu 10 (deseti) let od uzavření Kupní smlouvy o převodu Nemovitostí činit nic, co by ovlivnilo vnější vzhled Bytového domu (např. zasklení balkonů/ teras, umístění rákosových rohoží, okenních rolet/ žaluzií, markýz/ pergol, satelitních antén, vyjma umístění FVE panelů na střechu Bytového domu = strop 5. NP). K tomu se zavazuje Budoucí prodávající zavázat své případné právní nástupce. Ustanovení neplatí, pokud prvek měnící vnější vzhled Bytového domu bude zasmluvněn mezi Smluvními stranami v rámci Klientských změn. V bytovém domě je provedena příprava pro vnější žaluzie, které si kupující může individuálně objednat u dodavatele žaluzií určeného prodávajícím (firma Estila s.r.o. – kontaktní osoba p. Průcha 602 400 468).
- 10) V souvislosti s legislativou, ohledně ochrany osobních dat, byly poskytnuté osobní údaje zpracovány dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) číslo 2016/679 čl. 6 odst. b).
- 11) Smluvní strany se dohodly, že Budoucí prodávající je oprávněna umístit své logo na vnější plášť Bytového domu.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 2) Tato Smlouva je vyhotovena ve **třech** vyhotoveních s platností originálu. Budoucí prodávající obdrží jeden originál. Budoucí kupující obdrží dva originály.
- 3) Tato Smlouva, jejímiž ustanoveními jsou Smluvní strany vázány počínaje dnem jejího podpisu, může být měněna pouze písemným ujednáním Smluvních stran, které bude výslovně označeno jako dodatek (číslovaný) této Smlouvy.

- 4) Smluvní strany si dohodly, že pokud by se jednotlivá ustanovení této Smlouvy stala neplatná, zdánlivá či neúčinná, zůstává platnost ostatních ustanovení této Smlouvy nedotčena. Smluvní strany se zavazují takovátoto neplatná, zdánlivá či neúčinná ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního ustanovení. Pokud by Smlouva neobsahovala ustanovení, jehož stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností odůvodněné, Smluvní strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do Smlouvy doplněno.
- 5) Práva a povinnosti Smluvních stran včetně uzavření Kupní smlouvy, její platnosti a účinnosti se řídí právním řádem České republiky.

Přílohy:

1. Půdorys Bytu
2. Půdorys Bytu s možným zařízením
3. Schématický půdorys ... nadzemního podlaží
4. Schématický půdorys 1. nadzemního podlaží
5. Popis standardního vybavení, popis klientských změn, průkaz energetické náročnosti budovy

(Podpisy uvedeny na další straně)

V Plzni dne

Budoucí prodávající:

.....

za **STAFIN pozemní stavitelství s.r.o.**
Ing. Roman Panuška
jednatel

V Plzni dne

Budoucí prodávající:

.....

za **STAFIN pozemní stavitelství s.**
Ing. et Ing. Lukáš Nový
jednatel

V Plzni dne

Budoucí kupující:

.....

